en résumé

Du logement au quartier

Promouvoir une ville à taille humaine avec de vrais quartiers à vivre, respecter la mixité sociale et urbaine, conduire des opérations de constructions de logements neufs dans un cadre où l'environnement a toute sa place : la Municipalité a l'ambition de tourner résolument Chevilly-Larue vers l'avenir sans faire injure à son histoire …

Habitat

De toit à moi

Durant les deux prochaines années, la commune va commencer à récolter les fruits de sa politique de la ville dont l'axe fort est la diversité en matière de logement. Un défi à l'heure de la crise, de l'explosion des prix de l'immobilier et du désengagement de l'État vis-à-vis des bailleurs sociaux et des locataires les plus défavorisés.

Le logement n'est plus un droit fondamental : c'est devenu une marchandise. Il suffit pour s'en convaincre de regarder le prix de l'immobilier, totalement prohibitif. Par ailleurs, la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) n'est pas appliquée partout, alors qu'elle oblige pourtant les communes de plus de 5 000 habitants à avoir au moins 20 % de logements sociaux sur leur territoire. Neuilly-sur-Seine ne compte que 3,5% de logements sociaux ! Les aides de l'État sont en chute libre : la loi du Droit au logement opposable (Dalo), dont l'ambition affichée était d'offrir un logement aux personnes les plus précaires, n'est de ce fait que duperie. Pire : le gouvernement a inscrit dans la loi de finances 2011 l'application d'une taxe de 2,5% sur les loyers perçus par les organismes HLM, tandis que les aides à la pierre* passeront de 630 millions d'€ en 2010 à 60 millions en 2013. Cette contribution représentera 340 millions d'€ par an, soit 85€ par logement et par an en moyenne et sera à la charge ... des locataires ! Face à ce scandale, le Conseil municipal du 14 décembre a adopté un vœu dans lequel notamment il exige du gouvernement qu'il abandonne ce projet et qu'il revalorise l'aide à la pierre aux bailleurs sociaux.

Ce désengagement de l'État renforce la crise du logement actuelle qui touche également de plein fouet Chevilly-Larue : la commune compte aujourd'hui 911 demandeurs de logements. Un nombre qui n'a fait que croître avec le déconventionnement des logements du bailleur Icade : la hausse exorbitante des loyers ainsi générée a poussé de nombreuses familles à faire une demande de logement social. Face à cette situation, la Municipalité a encouragé le rachat de ces logements Icade par le bailleur social Valophis Habitat (ancien Opac). Par ailleurs elle a lancé différents programmes mixtes de logements (secteur Anatole France, ZAC Petit Le Roy, Clos Saint-Michel, ...). Qu'elles soient sociales ou privées, en collectifs ou non, en locatif ou en accession, ces constructions sont certifiées Haute qualité environnementale, rattachées à la géothermie, étudiées pour s'intégrer dans le paysage urbain, et ont toutes le même objectif : répondre aux besoins spécifiques des futurs résidents (familles chevillaises, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, jeunes souhaitant quitter le domicile familial et à faibles revenus, ...). *« Nous essayons de faire de vrais quartiers, avec des logements et toutes les commodités nécessaires à la vie quotidienne en termes de commerces et d'équipements publics »*, a rappelé Christian Hervy, le Maire et Conseiller général délégué. *Des quartiers marqués par une logique de développement durable, avec des constructions économes en énergie et en eau ».* Ainsi, le réaménagement du secteur Anatole France privilégie la qualité de l'environnement. Les habitants de ce futur éco-quartier pourront tout à la fois y travailler, y habiter, y faire leurs courses et se déplacer dans un cadre de vie agréable. Ainsi, également le quartier Sorbiers-Saussaie est en cours de requalification afin d'offrir des logements modernes et adaptés aux besoins et un quartier ouvert sur le Cœur de ville, plus sécurisé, ... Car chacun à Chevilly-Larue, quelles que soient ses ressources, a droit à une ville où il fait bon vivre. ●

Joëlle Cuvilliez

« Face à l'absence d'engagement du gouvernement en faveur du droit au logement, la Municipalité prend ses responsabilités et se mobilise pour construire la solidarité »

Christian Hervy, Maire et Conseiller général délégué.

*AIDE À LA PIERRE : Les financements accordés par l'État pour contribuer à la construction de logements. Le montant du loyer d'un logement social étant déterminé en fonction du coût du bâtiment, plus l'aide à la pierre est élevée et moins le loyer est cher.

Le projet de réaménagement du secteur Anatole France prévoit de faire de celui-ci un éco-quartier où il fera bon vivre, travailler, faire ses courses, …

La requalification des Sorbiers-Saussaie ouvrira le quartier sur le Cœur de ville et offrira aux habitants des logements modernes.

Lors d'une rencontre avec les demandeurs de logement le 9 décembre, Christian Hervy, le Maire, et Christian Nourry, maire-adjoint délégué à l'Action pour le droit au logement, ont présenté l'engagement de la ville en faveur du logement social.

Chiffres clés

911

Le nombre actuel de demandeurs de logement social. Ils étaient 829 en 2009 et 730 en 2008. Si la majorité de ces demandeurs ont entre 26 et 55 ans, ils sont 13,20% à avoir entre 18 et 25 ans.

36,5%

La part des demandes de logement social concernant un F2, soit plus d'un tiers des demandes. 31,39% des demandes concernent des F3, 21,84% des F4, 10,64% des F1 ou des F5.

2683

Le nombre de logements locatifs aidés existants à Chevilly-Larue pour 7695 habitations.

89

Le nombre de logements attribués en 2010 (45 venant du contingent mairie et 44 étant des logements négociés avec le bailleur Valophis). Le nombre d'attribution de logements a été doublé en un an puisqu'il y en a eu 42 en 2009.

- 567 millions d'euros

La somme que dans deux ans l'État ne versera plus au titre de l'aide à la pierre. Cette aide, de 630 millions d'€ en 2010, ne sera plus que de 160 millions en 2011 et de 63 millions en 2012.

Parole d'élu

« Le logement est un droit, pas une marchandise »

Christian Nourry, Maire-adjoint délégué à l'Action pour le droit au logement

« La plupart des personnes qui viennent à mes permanences sont des jeunes en recherche d'un premier logement. De plus en plus de Chevillais demandent aussi à changer de logement, soit parce qu'ils souhaitent quelque chose de plus grand, soit parce qu'ils résident dans un logement déconventionné où le loyer est trop cher. Nous travaillons en liens étroits avec les bailleurs sociaux, la préfecture, les assistantes sociales et les familles pour prévenir les expulsions. Ainsi en 2010, sur 80 demandes d'expulsions, nous avons pu en éviter 77. La Municipalité se bat contre la politique du gouvernement qui a réduit considérablement les aides à la pierre. Les programmes de construction et de requalification dans la ville ne vont pas augmenter la population mais vont nous permettre de loger des personnes, en priorité des Chevillais, qui sont actuellement hébergées ou qui aspirent à vivre sous un toit correspondant à leurs besoins. Nous faisons tout pour accroître le nombre de logements du contingent mairie. Nous voulons favoriser le parcours résidentiel de chacun dans des logements décents et un cadre de vie agréable. Le logement doit être un droit et non une marchandise ».

Contre les hausses de loyer

Des luttes et des victoires

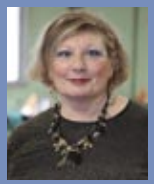
Allée de Franche-Comté, la bataille des locataires, soutenue par la Municipalité, a porté ses fruits : les loyers ne seront pas augmentés.

Le parc de logements sociaux a été marqué par le déconventionnement de certains d'entre eux depuis 1999. En effet, le bailleur Icade, au terme du contrat qui l'obligeait à certaines règles concernant notamment le plafonnement des loyers, a décidé de « privatiser » les logements sociaux dont il était propriétaire à Chevilly-Larue. Après avoir déconventionné les 200 logements de la résidence Anatole France, il en a fait de même avec les 1469 logements de son patrimoine aux Sorbiers-Saussaie. De ce fait, le nombre de logements sociaux réservés à la ville –ce qu'on appelle le contingent ville– a été sérieusement amputé. Face a cette situation la Municipalité a soutenu les résidents qui se sont opposés sur les bancs du tribunal à la hausse exorbitante de leur loyer que leur imposait Icade. Par ailleurs, elle a œuvré pour que ce parc de logements soit repris par un bailleur social. Ainsi une première partie des logements des Sorbiers a été rachetée par l'Opac en 2007, avec l'aide du Conseil général, tandis que la résidence Anatole France et les derniers logements aux Sorbiers ont été repris par Valophis Habitat (ancien Opac) en 2010. Ces deux secteurs font aujourd'hui l'objet de requalifications d'envergure et les loyers sont en passe de redevenir ce qu'ils n'auraient jamais dû cesser d'être, des loyers plafonnés, adaptés aux ressources parfois très faibles des locataires.

Par ailleurs, la bataille contre l'Ogif, bailleur contre lequel les locataires de l'allée de Franche-Comté soutenus par la Municipalité se battaient depuis octobre 2009, a elle aussi porté ses fruits. Suite au déconventionnement des logements en 2003, l'Ogif voulait augmenter de 25 à 30% les loyers des résidents arrivant en fin de bail, en faisant référence au standing des habitations. L'amicale des locataires a contre-attaqué en rappelant la nécessité d'engager des travaux dans les habitations et les problèmes de stationnement dans l'allée. Elle a soutenu les locataires concernés par la hausse des loyers. Pour l'heure le tribunal de Créteil leur a donné raison et l'Ogif n'augmentera pas ses loyers jusqu'à la fin des baux. ● **J.C**

Parole d'habitante

« Il y a un vrai potentiel aux Sorbiers »



Marie Monique Apollonio, résidente aux Sorbiers depuis 1974, membre de la CNL

« Je vis à Chevilly-Larue depuis quarante ans. Je suis très attachée à mon quartier. Nous vivons dans une cité tranquille. J'y ai connu l'insouciance. Il y a un vrai potentiel aux Sorbiers. Je trouve ce projet de requalification du quartier très positif, cela devrait améliorer la circulation et la sécurité. J'apprécie de savoir que l'on va construire des appartements accessibles financièrement aux jeunes. C'est terrible pour eux, j'en connais tant qui continuent de vivre chez leurs parents à 30 ans parce qu'ils ne peuvent pas faire autrement, compte tenu de la cherté des loyers. Introduire des jardins aux Sorbiers, c'est magnifique ! Il faudrait aussi penser aux enfants, à un espace avec des jeux pour eux. Et aussi à des espaces verts où les familles pourraient pique-niquer quand il fait beau … L'idée du terrain de pétanque, c'est très bien. En revanche, dans les appartements, les salles de bain devraient être équipées de douches. Je connais beaucoup de gens qui se lavent au lavabo parce qu'ils ne peuvent pas entrer dans la baignoire … ».

Logement social

Demande de logement, mode d'emploi

Pour faire une demande de logement social, il faut se rendre en mairie pour constituer un dossier ou s'adresser à l'un des bailleurs de la commune. La demande doit impérativement être renouvelée tous les ans.

Mais demander n'est hélas pas la garantie d'obtenir. Tout du moins rapidement. Car la mairie n'est pas propriétaire des logements sociaux qui se trouvent sur son territoire. Ceux-ci appartiennent aux bailleurs et sont réservés à différentes structures, qu'on appelle contingents, à savoir la mairie (contingent ville), la préfecture (contingent préfectoral), le bailleur lui-même et le contingent attribué au 1% patronal (c'est-à-dire aux employeurs d'entreprises de plus de 20 salariés qui financent des logements sociaux de la commune en versant un pourcentage de leur masse salariale). Lorsqu'un logement se libère, le bailleur avertit la structure concernée ; la mairie gère les dossiers des demandeurs qui vivent (ou ont vécu) ou travaillent à Chevilly-Larue en tenant compte d'un certain nombre de critères : ancienneté de la demande, ressources, âge, handicap, … Charge à elle donc, à cette étape du processus de désigner trois candidats correspondant aux critères du logement vacant (une personne seule pour un studio, une famille nombreuse pour un F5, …). Elle les informe par écrit et leur décrit le logement. Ces trois foyers ont alors dix jours pour accepter ou refuser la proposition qui est ensuite instruite par le bailleur et transmise à la commission d'attribution logement. C'est cette dernière (composée de représentants du Conseil général, de la préfecture, de la Municipalité, de locataires et de la Caisse d'allocations familiales) qui prend au final la décision d'attribuer le logement à tel ou tel candidat. ●

Des élus à votre écoute

La Municipalité porte une attention particulière et permanente aux besoins des demandeurs de logement. Environ 400 personnes ont été reçues en 2010 par Christian Nourry, maire-adjoint délégué à l'Action pour le droit au logement, ou par Christian Hervy, le Maire, pour évoquer un problème de logement (demande de logement, risque d'expulsion, problème de voisinage, …). ●

Permanences de Christian Nourry :
sur rendez-vous au 01 45 60 18 89
Permanence de Christian Hervy :
sur rendez-vous au 01 45 60 18 00

L'accession à la propriété est aussi un atout

● Les opérations de logements en accession contribuent à désengorger le parc de logement social ; une famille qui accède à la propriété, c'est un logement social libéré. Dans cet esprit et grâce à un accord entre la Municipalité et le propriétaire Solidarité Patrimoine, la vente des appartements en accession de l'opération Clos Saint-Michel était réservée en priorité aux Chevillais résidant dans un logement social et/ou demandeurs de logements. ●

1 logement créé = 2 à 3 demandes satisfaites

● La création de nouveaux logements à Chevilly-Larue ne va pas augmenter la population chevillaise ; elle va surtout permettre de favoriser le « turn over » des foyers au sein du parc social et ainsi satisfaire un grand nombre de demandes. Pour exemple, un F3 ou F4 libéré après le départ d'une personne âgée venant d'intégrer un appartement adapté à ses besoins fera le bonheur d'une famille qui vivait à l'étroit dans un F2 ou un studio, ce qui comblera un couple ou un jeune à faibles revenus quittant le foyer familial. Ainsi en 2011 les 96 logements qui seront livrés au Clos Saint-Michel permettront de satisfaire environ 150 demandes. En 2012, les 58 logements de la ZAC Petit Le Roy contribueront également à la même opération. Autant dire que les deux années à venir sont particulièrement charnières pour les demandeurs de logement. ●

Projets

Le logement aujourd'hui …

Logements locatifs et en accession, habitats collectifs et maisons, foyer de logements pour personnes âgées, résidence médicalisée, foyer de jeunes travailleurs, … Le panorama urbain offre aujourd'hui un paysage diversifié où se mêlent patrimoine historique et constructions récentes.

… et demain

Les projets en cours préserveront cette mixité urbaine et diversifieront l'offre de logements tout en créant des quartiers à taille humaine. À l'horizon 2012, la ZAC Petit Le Roy comptera 58 logements sociaux (dont certains seront adaptés aux personnes à mobilité réduite). D'ici là, en 2011, le Clos Saint-Michel comptera 96 logements sociaux dont 17 en accession sociale, 16 pour personnes âgées ou à mobilité réduite, 120 en accession libre et 42 en locatif libre. Tous les bâtiments seront certifiés Haute qualité environnementale (HQE), seront raccordés à la géothermie, bénéficieront de terrasses végétalisées, seront implantés au cœur d'espaces verts et profiteront de commerces de proximité. Démarrera également la démolition/reconstruction de l'éco-quartier Anatole France, opération permettant la démolition des logements actuels et du foyer Adef et la réalisation de 750 logements dont plus de 200 logements sociaux et 240 logements en foyer Adef (soit la moitié de l'actuel foyer Adef, la reconstruction de l'autre moitié étant prévue ultérieurement dans la zone des Meuniers). Les bâtiments, de faible hauteur et HQE, s'implanteront dans un cadre de vie agrémenté d'espaces verts, de commerces, d'équipements (crèche, résidence pour personnes âgées avec foyer ouvert sur le quartier, aires de jeux, jardins partagés). Le réaménagement de la RN7 et le tramway contribueront à rendre ce quartier encore plus attractif. Quant aux Sorbiers, ils font l'objet d'une réhabilitation bâtiment par bâtiment. Celle-ci prévoit notamment la reconstruction de logements neufs conformes aux normes en vigueur, mieux adaptés aux personnes à mobilité réduite et plus spacieux. Le quartier sera désenclavé, la circulation facilitée, le stationnement optimisé, la sécurité améliorée et les espaces verts, entretenus, seront rendus aux habitants. ●

J.C

Parole d'experte

« Offrir des logements de qualité dans un environnement agréable »

Agnès Bonhomme, directrice de l'aménagement, de l'habitat et du développement économique

« Les manques en matière de logements sont multiples. Il n'y a pas assez d'offre pour satisfaire toutes les demandes. Mais de plus, il faut pouvoir proposer différents types de logements : des petits logements pour les jeunes et ainsi favoriser la décohabitation, des logements adaptés aux personnes âgées ou à mobilité réduite, des logements confortables et modernes pour tous, … Il est donc nécessaire de concevoir une nouvelle offre, sociale et privée, répondant mieux à la diversité des besoins, pour permettre à chacun de suivre un parcours résidentiel. L'ambition est de repenser la ville sur la ville pour faire face à la rareté du foncier, de recréer de véritables quartiers à taille humaine et de faire que chacun bénéficie d'un logement de qualité dans un cadre de vie agréable. Chaque projet d'aménagement, à Anatole France, aux Sorbiers, au clos Saint-Michel, dans la ZAC Petit Le Roy, conçoit ainsi des immeubles avec une architecture intégrée dans le paysage et respectueuse de l'environnement, des pôles de vie et de rencontre avec des commerces et des services publics de proximité, des espaces publics, des espaces verts, … L'ensemble favorisant des quartiers à vivre ».